



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
PRIMEIRA CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000326857

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1044760-14.2023.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante JCS HOLDING FAMILIAR LTDA, é apelado GILSON DE MELLO (REVEL).

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U. Acórdão com o 2º juiz.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CLAUDIO GODOY, vencedor, ALBERTO GOSSON (Presidente), vencido, ALBERTO GOSSON (Presidente) E ALEXANDRE MARCONDES.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

Claudio Godoy
RELATOR DESIGNADO
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
PRIMEIRA CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n. 1044760-14.2023.8.26.0001

Comarca: Capital

Apelante: Jcs Holding Familiar Ltda

Apelado: Gilson de Mello (Revel)

Juiz: Dr. Fabiana Tsuchiya

Voto n. 32.839

Ação regressiva. Despesas relativas a imóvel adquirida pela autora, a cargo do réu alienante. Documentos juntados e revelia do réu que se entendem bastantes a amparar o pleito de ressarcimento. Sentença revista. Recurso provido.

Adotado o relatório do voto do I.

Relator sorteado: *“Trata-se de recurso de apelação interposto por **JCS HOLDING FAMILIAR LTDA.** da respeitável sentença de fls. 64/65, que nos autos da ação regressiva de cobrança de débitos tributários proposta contra **GILSON DE MELLO** julgou o pedido inicial improcedente e a condenou ao pagamento das custas, despesas processuais e sem honorários advocatícios diante da circunstância de o apelado ser revel.*

Embargos de declaração rejeitados (fls. 73).

Inconformado a autora ora apelante alega que pelo contrato de compra e venda do apartamento nº 1002,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
PRIMEIRA CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

BK 30 – Santana, localizado na Rua Alfredo Pujol, nº 451, Santana, Capital, objeto da matrícula nº 160.949 com área total de 75,8465 m2 e cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob nº 073.018.0153-1 o apelado ficou responsável pela quitação de eventuais débitos anteriores relativos ao IPTU e que se recusa a cumprir com o assumido.

Sustenta que o débito foi devidamente comprovado conforme documentos acostados de fls. 25 a 31e que o SQL mencionado é o da matrícula ascendente do imóvel antes do desdobro gerado pelo empreendimento: “... Como esclarecido pelo funcionário da Prefeitura, ainda é possível verificar na documentação, inclusive, o SQL de origem da matrícula, antes do desdobro, bem como do número do processo de Execução Fiscal (e o ano) e a própria referência à Lei Municipal 14.125/051, que dispõe sobre o IPTU:...” (fls. 81).

Acrescenta que todas as execuções fiscais são anteriores à aquisição do bem e se reporta à notificação extrajudicial dirigida ao apelado (fls. 82).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 84/85, 98/99).

Há oposição ao julgamento virtual (fls. 93).”

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
PRIMEIRA CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Entende-se ser o caso de dar provimento ao recurso.

Em suma, a autora narra que adquiriu o imóvel em questão do réu em 10/08/2023.

A despeito de previsto na escritura pública, em sua cláusula 4. 2. 1., que *“todos os tributos e demais despesas incidentes sobre o imóvel aqui tratado, até a presente data, correm por conta exclusiva do OUTORGANTE, ainda que venham a ser lançados ou cobrados futuramente”*, a autora defende que pendiam débitos de IPTU e que seriam de responsabilidade do vendedor.

A propósito, conforme por ela apontado na exordial:

“Ocorre que, após a formalização da Venda e Compra, a Autora descobriu a existência de um débito anterior à formalização do contrato. Após a sua descoberta, em contato com a administradora do condomínio, foi possível confirmar que se tratava de débito de IPTU.

O débito já existia ao tempo da negociação, mas foi omitido, e somente não foi identificado. Trata-se de débito originário de uma dívida incidente sobre a área em que o condomínio foi empreendido (área comum) e, em razão do não pagamento pela construtora, os valores ficaram a cargo de cada uma



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
PRIMEIRA CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

das unidades, proporcionalmente às suas respectivas áreas.

Assim, com o objetivo de regularizar o status fiscal do bem, a Autora entrou em contato com o Réu (anexo), informando a descoberta e pedindo que este promovesse o pagamento dos valores em aberto. Ocorre que o Réu declarou que não procederá com o pagamento dos valores, pois discordava da cobrança” (fls. 03).

Considerando o pagamento dos débitos de IPTU, a autora agora pretende se ver ressarcida do seu valor.

Sucedendo que, citado o réu, e decretada sua revelia, o feito foi julgado improcedente sob a seguinte fundamentação:

“Em que pese a revelia do réu, a petição inicial não veio instruída por boa prova documental, visto que não consta nos autos qualquer comprovação suficientemente sólida de que o suposto débito teria sido originado de IPTU não pago. Tampouco há qualquer evidência nos autos de que o suposto débito teria sido contraído anteriormente à celebração do contrato de compra e venda do imóvel.

Não há qualquer evidência de que os documentos de fls. 25/31 foram emitidos pela Municipalidade, e tampouco indicam a que título teriam sido emitidos – nesse sentido, não há qualquer menção à alegada dívida de IPTU, ou ao exercício em que o suposto débito teria sido contraído.

[...]



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
PRIMEIRA CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Deste modo, não comprovado o fato constitutivo do direito do autor, ônus que lhe competia (artigo 373, I, do CPC), de rigor a improcedência do pedido” (fls. 64/65).

Porém, as alegações do autor não só são verossímeis – ao que se agrega a revelia do réu, como se verá –, como não estão desacompanhadas de prova que não conste dos autos.

A autora defende que “*trata-se de débito originário de uma dívida incidente sobre a área em que o condomínio foi empreendido (área comum) e, em razão do não pagamento pela construtora, os valores ficaram a cargo de cada uma das unidades, proporcionalmente às suas respectivas áreas*”.

Trata-se, a bem dizer, de questão comum e objeto de apreciação em inúmeras ocasiões neste Tribunal, conforme precedentes a seguir:

“TRIBUTÁRIO – APELAÇÃO E REEXAME NECESSÁRIO – MANDADO DE SEGURANÇA – IPTU – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – Sentença que denegou a ordem. [...] DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEL - RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA – Em caso de desmembramento do imóvel, tal sub-rogação se dará da pessoa dos proprietários das unidades autônomas, proporcionalmente à fração da área adquirida, inexistindo solidariedade pelo pagamento da integralidade da dívida – Inteligência do artigo 130 do Código Tributário Nacional - Precedentes do E.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
PRIMEIRA CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Superior Tribunal de Justiça - No caso dos autos, o impetrante, ora apelante, é proprietário do imóvel cadastrado sob o SQL nº 173.320.0342-1 (fls. 761/764), advindo do desdobro de área maior cadastrada sob o SQL nº 173.0284-0 (fls. 81), e busca a desvinculação de seu imóvel das dívidas tributárias referentes ao imóvel originário, viabilizando-se a emissão de certidão negativa de débitos – Ausência de demonstração da comprovação de apresentação de certidões negativas quando da aquisição do imóvel – Possibilidade de cobrança proporcional sobre a fração da área adquirida - Emissão da certidão que tem sido obstada pela existência de débito referente ao imóvel originário (fls. 65) o qual, segundo se extrai, decorreria apenas da parcela da dívida proporcional à área adquirida pela impetrante [...]” (TJSP; **Apelação Cível 1035778-15.2024.8.26.0053; Relator (a): Eurípedes Faim; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 7ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 28/02/2025; Data de Registro: 28/02/2025)**)

“REMESSA NECESSÁRIA E APELAÇÃO CÍVEL. IPTU. Município de São Paulo. Ação de obrigação de fazer. Pretensão de desvinculação dos débitos relativos aos imóveis dos SQL’s ascendentes n.ºs. 142.005.0221-5 e 42.005.0117-0 (imóveis desmembrados) do SQL da unidade autônoma (SQL nº 142.005.0452-8) adquirida pela autora a fim de possibilitar a emissão de certidão negativa de débitos (CND). Autora que, na condição de adquirente/proprietária de unidade autônoma em condomínio edilício, sub-roga-se na responsabilidade por débitos



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
PRIMEIRA CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

relativos ao IPTU incidente sobre o imóvel ascendente (desmembrado em unidades autônomas), por força do art. 130 do CTN (que prevê obrigação propter rem). Responsabilidade, contudo, limitada à quota-parte ou fração ideal do imóvel ascendente no imóvel descendente adquirido em virtude do desmembramento e não à totalidade do empreendimento imobiliário. Documentos que escoltaram a petição inicial a demonstrar que o débito indicado já está delimitado à parte ideal cabente à autora. Ausência de prova, ademais, de pagamento do IPTU relativo à fração ideal da dívida, impossibilitando, assim, a ordem de expedição da CND pretendida. Recursos oficial e voluntário da Municipalidade providos e apelo da autora não provido”

(TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1040432-16.2022.8.26.0053; Relator (a): Marcos Soares Machado; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 7ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 16/08/2024; Data de Registro: 16/08/2024)

“APELAÇÃO. Mandado de segurança visando a expedição de certidão negativa de débitos fiscais de unidade condominial. Débitos oriundos de 'Setor Quadra Lote' (SQL) ascendente. Débitos relativos ao IPTU que são transmitidos por sub-rogação ao adquirente, salvo na hipótese de atestado prévio de quitação ou indébito. Inteligência do art. 130, do CTN. Na hipótese de desdobro, o adquirente se sub-roga na proporção de sua unidade. Precedente do STJ. [...]” **(TJSP, Apelação / Remessa Necessária 1012694-19.2023.8.26.0053; Relator (a): Jose Eduardo Marcondes Machado; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Público; Foro**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
PRIMEIRA CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Central - Fazenda Pública/Acidentes - 15ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 13/11/2023; Data de Registro: 13/11/2023)

Em concreto, afirma-se na espécie não ser possível afirmar de forma peremptória que os documentos de fls. 25/31 tenham sido emitidos pela Prefeitura. Mas é usual que os sistemas cadastrais do Fisco apresentem simples telas de exibição como a constante nos mencionados documentos.

Ademais, dos mesmos documentos consta como contribuinte a incorporadora e o seu respectivo número de inscrição, o que coincide com os dados existentes na matrícula imobiliária (fls. 21)

Não é só. As execuções fiscais indicadas nos documentos de fls. 25/31 têm em seu número ano anterior à aquisição do imóvel pela autora, militando em prol da conclusão de se tratar de débito pretérito.

Além de tudo isso, sintomático que nos documentos consta a expressão *“DESDOBRO - PAGAMENTO ATRAVES DA LEI 14.125/05”*. O desdobro, conforme consta nos precedentes acima indicados, leva a que os proprietários das unidades autônomas respondam pelos tributos devidos anteriormente, de forma proporcional, e a referida lei municipal é a mesma mencionada nos precedentes.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
PRIMEIRA CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Tal o que, convenha-se, guarda exata correspondência com a alegação da autora de que *“trata-se de débito originário de uma dívida incidente sobre a área em que o condomínio foi empreendido (área comum) e, em razão do não pagamento pela construtora, os valores ficaram a cargo de cada uma das unidades, proporcionalmente às suas respectivas áreas”*.

Neste contexto, não parece colher a consideração da sentença, de que a autora não teria comprovado a contento fato constitutivo de seu direito, sobretudo quando, ao quadro documental acima, se agregam agora, a revelia do réu.

E isso sem que se trate de qualquer hipótese especial em que seus efeitos não operem regularmente.

Tampouco cabe dizer ter faltado documento essencial à propositura. Se se quer o reembolso, a tanto cabe demonstrar o desembolso. E isso não se controverte a partir das guias juntadas. O mais, atinente à origem da dívida paga, é documento probatório, não imprescindível ao ajuizamento em si, como por exemplo é a prova da propriedade para a ação reivindicatória.

A propósito, calha a lição de Marcus Vinicius Rios Gonçalves:

“A petição inicial não estiver



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
PRIMEIRA CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

acompanhada de instrumento que a lei considere indispensável à prova do ato: trata-se de repetição do disposto no CPC, art. 341, II. Existem documentos que são indispensáveis à propositura da demanda. O CPC, art. 406, estabelece que, “quando a lei exigir instrumento público como da substância do ato, nenhuma outra prova, por mais especial que seja, pode suprir-lhe a falta”. É a forma ad solemnitatem, indispensável não apenas como prova do negócio, mas para a sua própria formalização” (Curso de Direito Processual Civil - 19ª Edição 2023. 19. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2023. E-book. p. 25).

Ainda neste sentido, o escólio, agora, de
Cândido Rangel Dinamarco:

“Trata-se dos casos em que o documento não atua como prova do ato, mas como indispensável elemento formal inerente ao próprio ato jurídico; tal é a chamada prova solene, ou ad substantiam, exigida pela lei material em alguns casos” (Instituições de Direito Processual Civil, vol. III, 9. Ed. São Paulo: Juspodivm, p. 635).

Insista-se, nada do que se aplique ao caso.

Destarte, diante de tudo quanto se expendeu, tem-se ser caso condenar o réu ao pagamento dos valores despendidos pela autora, com correção monetária a contar de cada desembolso. Os juros de mora devem incidir a contar da efetivação da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
PRIMEIRA CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

notificação extrajudicial de fls. 40/42, constitutiva da mora do apelado.

Diante da sucumbência do réu, ele deverá arcar com as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, fixados em 20% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §§1º e 2º do CPC.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIO GODOY
Relator Designado